



LAPORAN TUGAS AKHIR - RA.141581

***ADAPTIVE REUSE EKS-BIOSKOP INDRA :  
TRANSITION***

SHINTA MAYANGSARI  
3213100001

DOSEN PEMBIMBING:  
Ir. M. DWI HARIADI, MT.

PROGRAM SARJANA  
DEPARTEMEN ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER  
SURABAYA  
2017



LAPORAN TUGAS AKHIR - RA.141581

***ADAPTIVE REUSE EKS-BIOSKOP INDRA :  
TRANSITION***

SHINTA MAYANGSARI  
3213100001

DOSEN PEMBIMBING:  
Ir. M. DWI HARIADI, MT.

PROGRAM SARJANA  
DEPARTEMEN ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER  
SURABAYA  
2017



FINAL PROJECT REPORT - RA.141581

## **ADAPTIVE REUSE OF INDRA'S EX-THEATER : TRANSITION**

SHINTA MAYANGSARI  
3213100001

TUTOR:  
Ir. M. DWI HARIADI, MT.

UNDERGRADUATE PROGRAM  
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE  
FACULTY OF CIVIL ENGINEERING AND PLANNING  
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER  
SURABAYA  
2017

Lembar Pengesahan

***ADAPTIVE REUSE EKS-BIOSKOP INDRA :  
TRANSITION***



Disusun oleh:  
**SHINTA MAYANGSARI**  
3213100001


Telah dipertahankan dan diterima  
oleh Tim Penguji Tugas Akhir RA. 141581  
Jurusan Arsitektur FTSP – ITS pada tanggal 21 Juli 2017  
Nilai : BC

Mengetahui,

Pembimbing

Kaprodi Sarjana

  
**Ir. M. Dwi Hariadi, MT.**  
NIP. 19540602 198502 1 001

  
**Defry Agatha, ST., MT.**  
NIP. 19800825 200604 1 004

  
**Ketua Jurusan Arsitektur FTSP**  
**Ir. I Gusti Ngurah Antaryama, Ph.D.**  
NIP. 19680425 199210 1 001

## Lembar Pernyataan

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Shinta Mayangsari

NRP : 3213100001

Judul Tugas Akhir : *Adaptive Reuse Eks-Bioskop Indra: Transition*

Periode : Semester Genap Tahun 2016/2017

Dengan ini menyatakan bahwa Tugas Akhir yang saya buat adalah hasil karya saya sendiri dan benar – benar dikerjakan sendiri (asli/orisinal), bukan merupakan hasil karya jiplakan dari karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi akademik yang akan dijatuhkan oleh pihak Jurusan Arsitektur FTSP – ITS.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan kesadaran yang penuh dan akan digunakan sebagai persyaratan untuk menyelesaikan Tugas Akhir RA. 141581.

Surabaya, 21 Juli 2017

Yang membuat pernyataan



Shinta Mayangsari

NRP. 3213100001

## **Abstrak**

### ***Adaptive Reuse Eks-Bioskop Indra: Transition***

Oleh

**Shinta Mayangsari**

**NRP. 3213100001**

Surabaya menjadi salah satu kota Metropolitan besar di Indonesia dengan pertumbuhan ekonomi kota yang pesat. Kegiatan perdagangan kota Surabaya yang pesat diharapkan juga sejalan dalam bidang lain terutama dalam hal pelestarian bangunan cagar budaya (BCB).

Pemanfaatan bangunan cagar budaya (BCB) menjadi fungsi jasa dan komersial adalah jawaban dari masalah pelestarian BCB dan kaitannya dengan kontribusi dalam perekonomian kota secara aktif.

Objek BCB yang dipilih adalah eks-Bioskop Indra Surabaya. Bangunan bergaya khas *Nieuwe Zakelijkheid* ini berdiri sejak 1910. Kondisi bangunan saat ini tidak berfungsi dan terbengkalai.

Pelestarian eks-Bioskop Indra dilakukan dengan cara adaptasi (*adaptive-reuse*), yaitu mengubah eksisting yang terbengkalai untuk difungsikan kembali dengan fungsi baru (berupa kantor sewa & resto) tanpa menuntut perubahan drastis dan tetap mempertahankan ciri khas. Konsep *form follows form* sebagai dasar untuk merancang massa baru agar selaras dengan bangunan lama. Pendekatan kontekstualisme dan metode *insertion-transition* dipilih untuk mencapai keterpaduan antara yang lama dan baru.

Kata Kunci : *adaptive-reuse*, bangunan cagar budaya, *form follows form*, *insertion*, kontekstualisme, *transition*.

## **Abstract**

### **Adaptive Reuse of Indra's Ex-Theater: Transition**

By

**Shinta Mayangsari**

**NRP. 3213100001**

Surabaya became one of the major metropolitan cities in Indonesia with rapid economic growth. The rapid trading activities of this city are expected to be aligned in other fields, especially in the term of preserving cultural heritage building.

The utilization of cultural heritage building into a service & commercial function is the answer for cultural heritage building preservation's problems and its relation to actively contribute in city's economy.

The chosen cultural heritage building for this final project is Indra's ex-theater in Surabaya. This building with particular features of Nieuwe Zakelijkheid style was established in 1910. It is recently unused and abandoned.

The preservation of Indra's ex-theater is done with adaptation (adaptive-reuse), that is to change the abandoned existing to be reused with new functions (rental office & restaurant) without doing drastic changes and retaining its characteristics. The concept is "form follows form" as a base for designing the new mass to harmonize with the old building. The contextualism approach and insertion-transition method are chosen to achieve integration between the old and the new.

**Keywords :** adaptive-reuse, contextualism, cultural heritage building, form follows form, insertion, transition.

## Daftar Isi

Lembar Pengesahan.....	iii
Lembar Pernyataan.....	iv
Abstrak .....	v
Abstract .....	vi
Daftar Isi.....	vii
Daftar Gambar.....	viii
Daftar Tabel.....	x
Bab I Pendahuluan .....	1
I.1 Latar Belakang .....	1
I.2 Isu dan Konteks Desain .....	1
I.3 Permasalahan dan Kriteria Desain .....	2
Bab II Program Desain.....	5
II.1 Objek Arsitektural.....	5
II.2 Organisasi Ruang .....	5
II.3 Deskripsi Tapak .....	7
Bab III Pendekatan dan Metode Desain .....	13
III.1 Pendekatan Desain .....	13
III.2 Metode Desain .....	13
Bab IV Konsep Desain.....	15
IV.1 Eksplorasi Formal .....	15
IV.2 Eksplorasi Teknis.....	16
Bab V Desain .....	17
V.1 Eksplorasi Formal .....	17
V.2 Eksplorasi Teknis.....	30
Kesimpulan.....	33
Daftar Pustaka .....	35
Lampiran .....	37



## Daftar Gambar

### Bab I

Gambar I.2 1 Lokasi Eks-Bioskop Indra .....	1
Gambar I.3 1 Bangunan Eks-Bioskop Indra .....	2

### Bab II

Gambar II.1 1 Ilustrasi Aktivitas yang Ingin Diwadahi .....	5
Gambar II.2 1 Zona Ruang berdasarkan User .....	7
Gambar II.3 1 Bangunan di Sekitar Objek .....	7
Gambar II.3 2 Ilustrasi New Indies Style .....	10
Gambar II.3 3 Bangunan Eks-Bioskop Indra dari Masa ke Masa .....	10
Gambar II.3 4 Ilustrasi Nieuwe Zakelijkheid .....	11
Gambar II.3 5 Struktur Eksisting .....	11
Gambar II.3 6 Hasil Analisis Eksisting berdasarkan F.D.K. Ching .....	12

### Bab III

Gambar III.2 1 Metode Transition .....	13
Gambar III.2 2 Ilustrasi Transformasi pada Insertion .....	14

### Bab IV

Gambar IV.1 1 Ilustrasi Konsep Form Follows Form : Transition .....	15
Gambar IV.2 1 Struktur Rigid Frame .....	16
Gambar IV.2 2 Rangka Atap Eksisting .....	16
Gambar IV.2 3 Pick-color Warna dan Tekstur dari Material Eksisting .....	16

### Bab V

Gambar V.1 1 Siteplan .....	17
Gambar V.1 2 Layout Plan .....	18
Gambar V.1 3 Denah Lantai 2 .....	19
Gambar V.1 4 Denah Lantai 3, 4, 5 beserta Interior .....	20
Gambar V.1 5 Denah Lantai Basement .....	2

Gambar V.1 6 Tampak Barat Daya.....	22
Gambar V.1 7 Tampak Timur Laut .....	22
Gambar V.1 8 Tampak Barat Laut.....	23
Gambar V.1 9 Tampak Tenggara.....	23
Gambar V.1 10 Potongan A-A' .....	24
Gambar V.1 11 Potongan B-B' .....	25
Gambar V.1 12 Perspektif Mata Burung .....	26
Gambar V.1 13 Perpektif Mata Burung .....	27
Gambar V.1 14 Interior Dining Area Restoran.....	28
Gambar V.1 15 Interior Workshop Longue Area .....	29
 Gambar V.2 1 Struktur.....	 30
Gambar V.2 2 Sistem Distribusi Listrik dan Cahaya.....	31
Gambar V.2 3 Sistem Distribusi Air Bersih & Kotor .....	32

## **Daftar Tabel**

### **Bab II**

Tabel II.2 1 Rekapitulasi Kebutuhan Ruang Restoran.....	5
Tabel II.2 2 Rekapitulasi Kebutuhan Ruang Kantor Sewa .....	6

### **Bab IV**

Tabel IV.1 1 Konsep Desain.....	15
---------------------------------	----

## Bab I Pendahuluan

### I.1 Latar Belakang

Surabaya merupakan ibukota Propinsi Jawa Timur dengan luas wilayah kurang lebih 374 km<sup>2</sup>. Kota dengan julukan Kota Pahlawan ini juga kota metropolitan terbesar kedua di Indonesia setelah Jakarta. Tingkat perekonomian dan investasi di Surabaya tumbuh dan berkembang pesat. Sebanyak 25% APBD kota disisihkan untuk membenahi infrastruktur guna menunjang perekonomian kota.

Pesatnya perekonomian kota diharapkan sejalan dengan bidang lain terutama pelestarian bangunan cagar budaya. Pemerintah Surabaya sudah mulai melakukan upaya pelestarian BCB dengan memanfaatkan BCB menjadi berfungsi. Fungsi yang dihadirkan baik fungsi lama atau baru yang disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat.

Namun masih ditemukan beberapa BCB yang terbengkalai dan tidak terawat. Salah satunya adalah **bangunan eks-Bioskop Indra** yang berlokasi di persimpangan antara Jl. Gubernur Suryo dan Jl. Panglima Sudirman.

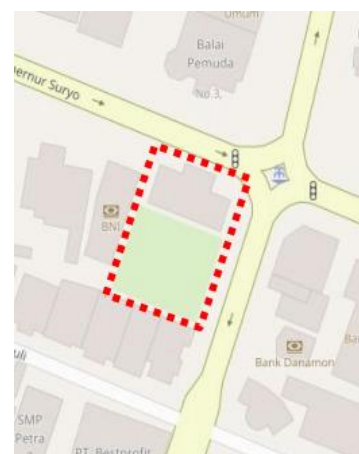
Bangunan dengan ciri naungan pada trotoarnya ini merupakan bangunan cagar budaya (BCB) yang dilindungi dan harus dilestarikan. Kenyataannya

kondisi bangunan ini memprihatinkan. Bangunan tidak difungsikan sehingga tidak terurus dan dibiarkan kosong. Dampaknya bangunan menjadi rusak, kotor, dan terkesan angker.

Pemanfaatan kembali bangunan eks-Bioskop Indra yang terbengkalai juga mendukung pelestariannya. Pelestarian dengan adaptasi (*adaptive-reuse*), yaitu pemanfaatan kembali bangunan eksisting dengan fungsi yang sesuai baik fungsi lama atau baru tanpa menuntut perubahan drastis. Langkah adaptasi akan menjamin kelestarian eksisting dengan memanfaatkannya sesuai dengan kebutuhan masa sekarang dengan tetap mempertahankan nilai khas eksisting.

### I.2 Isu dan Konteks Desain

Bangunan eks-Bioskop Maxim & Sky (Indra) yang berlokasi di persimpangan Jl. Gubernur Suryo dan Jl. Panglima Sudirman.



Gambar I.2 1 Lokasi Eks-Bioskop Indra

Bangunan yang dulu bernama Bioskop Maxim & Sky adalah salah satu bangunan cagar budaya (BCB) yang dilindungi dan harus dilestarikan. Kenyataannya kondisi bangunan ini memprihatinkan. Bangunan ini tidak difungsikan sehingga tidak terurus dan dibiarkan kosong. Dampaknya bangunan menjadi rusak, kotor, dan terkesan menyeramkan.

Pelestarian eksisting dengan dengan melakukan adaptasi agar bisa difungsikan kembali terganjar beberapa kendala. Bangunan ini belum bergelar bangunan cagar budaya secara resmi. Namun segala upaya perubahan bangunan tetap harus berdasar pada aturan dan kaidah bangunan cagar budaya. Hal ini dimaksudkan agar nilai budaya dan sejarah serta arsitektural bangunan terjaga.

### I.3 Permasalahan dan Kriteria Desain



Gambar I.3 1 Bangunan Eks-Bioskop Indra

Perlakuan terhadap bangunan jenis cagar budaya tidak bisa sembarangan. Ada beberapa pertimbangan yang harus dipikirkan Ada 4 faktor dalam merancang bangunan baru yaitu: *site condition, structural systems, programmatic requirements, dan designer's own vision*. Namun menurut Brookner & Stone, ada 2 faktor tambahan pada kasus BCB, yaitu *the original building* dan *the relationship between old and the new*.

Selain keenam faktor yang harus dipenuhi, merencanakan dan merancang ulang sebuah bangunan tipe cagar budaya memiliki sensitivitas tinggi, banyak kriteria yang harus dipenuhi agar bisa dilakukan adaptasi pada bangunan eksisting.

Pada peraturan kota dijelaskan secara singkat dan jelas bahwa perubahan pada bangunan harus memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. Perubahan bangunan dapat dilakukan dengan syarat tetap mempertahankan tampang bangunan utama termasuk warna, detail dan ornamennya ;
- b. Warna, detail dan ornamen dari bagian bangunan yang **diubah disesuaikan dengan arsitektur bangunan aslinya ;**

- c. **Penambahan** bangunan di dalam tapak atau persil hanya dapat dilakukan di **belakang bangunan cagar budaya** dan harus **disesuaikan dengan arsitektur bangunan cagar budaya** dalam keserasian tatanan tapak ; dan
- d. Fungsi bangunan dapat diubah sesuai dengan rencana kota.

Dari keempat poin tersebut maka, perencanaan dan perancangan fungsi baru akan menggunakan dasar tersebut sebagai **kriteria desain** dalam mengolah bangunan eksisting dan ekstensi.

(Lembar sengaja dikosongkan)

## Bab II Program Desain

### II.1 Objek Arsitektural

*Rental Office* yang bertempat pada lahan eksisting sebuah bangunan cagar budaya adalah usaha untuk menjamin kelestarian BCB dengan tetap berkontribusi secara ekonomi, lingkungan, dan masyarakat. Jadi masyarakat bisa turut menjaga dan berpartisipasi di dalamnya.



Gambar II.1 1 Ilustrasi Aktivitas yang Ingin Diwadahi

Aktivitas yang diusulkan pada bangunan adalah aktivitas perkantoran pada umumnya, yaitu bekerja, berdiskusi, berkumpul, rapat, dan kegiatan kantor lainnya.

Fungsi penunjang rumah makan disediakan sebagai atraksi tambahan pada fungsi utama kantor sewa.

### II.2 Organisasi Ruang

Kebutuhan ruang pada bangunan eksisting yang ditujukan untuk fasilitas rumah makan (*dining facility*) pada lantai 1 adalah sebagai berikut:

Tipe Ruang	Nama Ruang	Jumlah Ruang	Total Luas (m <sup>2</sup> )
<i>Customer Area</i>	<i>Dining Area (200 seats)</i>	2	400
	<i>Public male toilet</i>	2	20
	<i>Female toilet</i>	2	20
	<i>Sirkulasi</i>	30% dari dining area	520
<i>Kitchen</i>	<i>Meat storage</i>	1	18
	<i>Bakeshop</i>	1	18
	<i>Cool refrigerator</i>	1	10
	<i>Vegetable storage</i>	1	10
	<i>Grill</i>	1	40
<i>Storage</i>	<i>Receiving</i>	1	5
	<i>Common-dry</i>	1	22
	<i>Refrigerator</i>	1	15
<i>Cleaning Area</i>	<i>Dish &amp; truckwash</i>	1	20
	<i>Pot washing</i>	1	5
	<i>Trash</i>	1	10
<i>Employee Area</i>	<i>Manager</i>	1	10
	<i>Locker</i>	2	8
	<i>Toilet</i>	2	10
	<i>Employee Dining</i>	1	10
	<i>Office</i>	1	10
<b>TOTAL</b>		<b>21</b>	<b>1281</b>

Tabel II.2 1 Rekapitulasi Kebutuhan Ruang Restoran



Kebutuhan ruang pada bangunan ekstensi yang ditujukan untuk kantor sewa adalah sebagai berikut:

Tipe Ruang	Nama Ruang	Jumlah Ruang	Total Luas (m <sup>2</sup> )
Private Offices	Senior Manager/director	3	90
	Head department	12	240
	Manager/ professional	15	625
Group/Open Room Open	Professional	50	450
	Secretarial/Administrative	50	450
Sirkulasi		30 % dari rental office	556.5
Support	Atria	1	200
	Conference room	1	250
	Lobby	1	100
	Cafetaria	1	600
	Toilet	15	45
	Child care	1	30
	Physical center	1	50
	Parking Car (1 mobil / 100m <sup>2</sup> )	30	288
	Motorcycle	90	
	Mushola	1	10
	Pantry	1	9
Administrative Spaces		1	20
Operation & Maintenance Spaces	General storage	1	54
	Kitchen	1	270
	IT closets	1	50
	Maintenance closets	1	64
<b>TOTAL</b>		<b>473</b>	<b>3796.5</b>

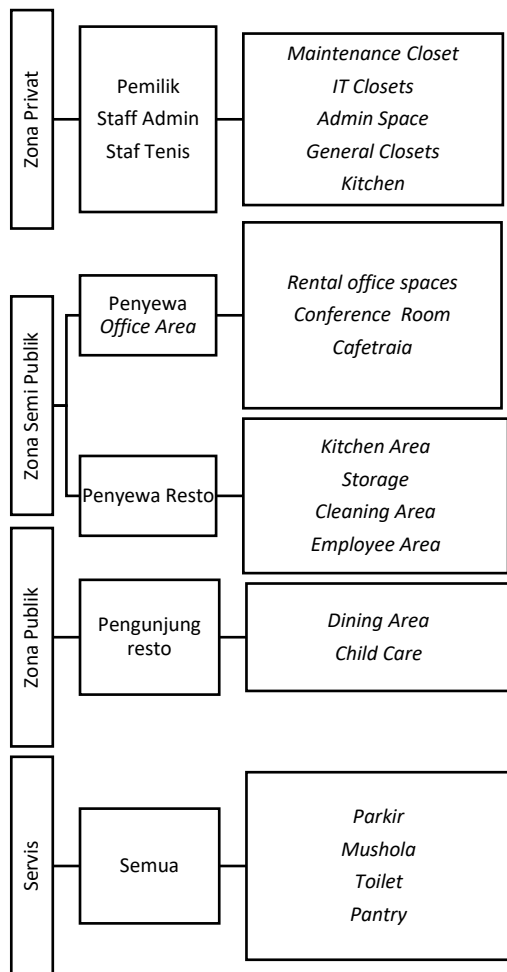
Tabel II.2 2 Rekapitulasi Kebutuhan Ruang Kantor Sewa

## User & Zoning

Pengguna dibagi ke dalam 2 tipe yaitu:

- Pemilik bangunan, bisa mengakses seluruh tipe ruang termasuk zona privat,
- Penyewa, bisa mengakses ruang tertentu yang telah disewa (semi publik) dan ruang servis,
- Pengunjung, mengakses ruang – ruang yang bersifat umum dan servis.

Pemilik terdiri atas pemilik bangunan, staff administrasi, dan staff teknis yang bertanggung jawab atas kelancaran kondisi dan fungsi bangunan. Penyewa bangunan menyasar kelompok *freelancer*, pebisnis/organisasi/perusahaan kecil (*start-up*), dan komunitas.



Gambar II.2 1 Zona Ruang berdasarkan User

## II.3 Deskripsi Tapak

### II.3.1 Karakteristik Lahan

- Lokasi: persimpangan Jl. Gubernur Suryo dan Jl. Panglima Sudirman
- Ukuran  
Luas tanah: 2768,00 m<sup>2</sup>  
Luas eksisting: 720,00 m<sup>2</sup>
- Peruntukkan: Jasa komersil dan perdagangan
- Batas  
Utara : Jl. Gubernur Suryo

Timur: Jl. Panglima Sudirman

Selatan : ATM Drive Thru

Barat : BNI 46

#### • Konteks Kawasan

Tapak berada pada kawasan dengan nilai sejarah tinggi. Beberapa bangunan sekitar adalah bangunan penting dan berlatar belakang sejarah kuat. Sekarang fungsi bangunan sekitar sudah berubah dengan bermacam tipe, seperti bangunan pemerintahan, komersil, sekolah, dan ruang terbuka hijau.



Gambar II.3 1 Bangunan di Sekitar Objek

Gedung SMAN 6 Surabaya adalah gedung yang pada zaman kolonial berfungsi sebagai *Surabaya School Vereniging* atau sekolah TK dan SD pada masa itu.

Sekarang bangunan tersebut difungsikan sebagai bangunan sekolah menengah atas.

Gedung Grahadi pada masa kolonial difungsikan sebagai bangunan jamuan minum teh bagi orang Belanda. Kini difungsikan sebagai rumah dinas wali kota Surabaya dengan muka bangunan yang menghadap ke arah Jl. Gubernur Suryo.

### II.3.2 Peraturan

Perwali Nomor 57 Tahun 2015 tentang Pedoman Teknis Pengendalian Pemanfaatan Ruang dalam Rangka Pendirian Bangunan di Kota Surabaya

GSB (Garis Sempadan Bangunan)	4 m
KDB (Garis Dasar Bangunan)	60%
KLB (Koefisien Lantai Bangunan)	7 lantai
KDH (Koefisien Dasar Hijau)	Minimal 10%
KTB (Koefisien Tapak Basemen)	Max 3 lantai, 70%
Ketinggian bangunan	3-5 m/tiap lantai

Perda Kota Surabaya Nomor 5 Tahun 2005 tentang Pelestarian Bangunan dan/atau Lingkungan Cagar Budaya

- Bangunan Cagar Budaya adalah bangunan buatan manusia, berupa kesatuan atau kelompok, atau bagian-bagiannya atau sisasisanya, yang berumur sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya yang khas dan mewakili masa gaya sekurang-

kurangnya 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan. (Pasal 1 ayat 7 : Hal 2)

- Pelestarian BCB

Pelestarian atau Konservasi adalah segenap proses pengelolaan suatu bangunan dan/atau lingkungan cagar budaya agar makna budaya yang dikandungnya terpelihara dengan baik dengan tujuan untuk melindungi, memelihara dan memanfaatkan, dengan cara preservasi, pemugaran atau demolisi. (Pasal 1 ayat 9 : Hal 2)

Pemugaran adalah serangkaian kegiatan yang bertujuan melestarikan bangunan dan/atau lingkungan cagar budaya dengan cara restorasi (rehabilitasi), rekonstruksi atau revitalisasi (adaptasi). (Pasal 1 ayat 13 : Hal 3)

- Adaptasi atau Revitalisasi adalah mengubah bangunan dan/atau lingkungan cagar budaya agar dapat

dimanfaatkan untuk fungsi yang lebih sesuai tanpa menuntut perubahan drastis. (Pasal 1 ayat 16 : Hal 3)

- Tujuan Pelestarian BCB (Pasal 2 : Hal 3)
  - a. Mempertahankan keaslian bangunan dan/atau lingkungan cagar budaya yang mengandung nilai sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan ;
  - b. Melindungi dan memelihara bangunan dan/atau lingkungan cagar budaya dari kerusakan yang disebabkan oleh tindakan manusia maupun proses alam ;
  - c. Memanfaatkan bangunan dan/atau lingkungan cagar budaya sebagai kekayaan budaya untuk dikelola sebaik-baiknya demi kepentingan pembangunan dan citra kota serta tujuan wisata.
- BCB Tipe C . (Pasal 11 ayat 4 : Hal 6)

Bangunan cagar budaya Golongan C adalah bangunan cagar budaya yang dapat dilakukan pemugaran dengan cara revitalisasi/adaptasi

- Konservasi BCB Tipe C (Pasal 16 : Hal 7)

Konservasi bangunan cagar budaya Golongan C (Revitalisasi/adaptasi) dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Perubahan bangunan dapat dilakukan dengan syarat tetap mempertahankan tampang bangunan utama termasuk warna, detail dan ornamennya ;
- b. Warna, detail dan ornamen dari bagian bangunan yang diubah disesuaikan dengan arsitektur bangunan aslinya ;
- c. Penambahan bangunan di dalam tapak atau persil hanya dapat dilakukan di belakang bangunan cagar budaya dan harus disesuaikan dengan arsitektur bangunan cagar budaya dalam keserasian tatanan tapak ; dan
- d. Fungsi bangunan dapat diubah sesuai dengan rencana kota.

### II.3.3 Sejarah & Langgam

#### Sejarah

Bangunan bekas Bioskop Indra adalah bangunan pada tahun 1910an yang awalnya adalah bernama Simpang Restoran. Pada masa ini bangunan difungsikan sebagai restoran pada masa kolonial.



Gambar II.3 3  
Bangunan Eks-  
Bioskop Indra  
dari Masa ke  
Masa

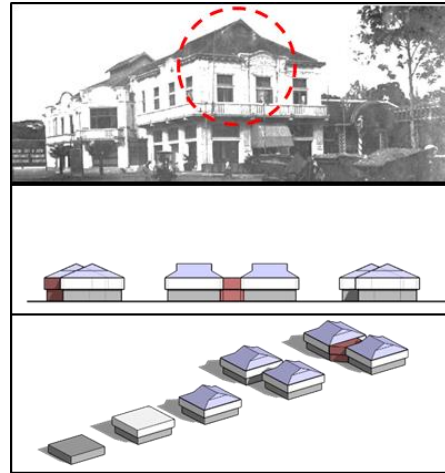
Pada tahun 1930 dilakukan renovasi, sehingga mengalami perubahan bentuk. Pada lantai 2 yang kemudian dijadikan sebagai bioskop (*Maxim & Sky*). Bangunan ini juga pernah menjadi markas PWI tepatnya di lantai 1 pada tahun 1952.

Pada tahun 1959 difungsikan kembali sebagai bioskop, yaitu Bioskop Indra pada lantai 2 dan Warung Ayam pada lantai 1.

Sekarang bangunan ini tidak difungsikan dan hanya terbengkalai.

#### Langgam

##### *New Indies Style*



Gambar II.3 2 Ilustrasi *New Indies Style*  
Bangunan yang sudah berdiri sejak tahun 1910 ini awalnya memiliki langgam *New Indies Style*, yaitu langgam arsitektur Hindia Belanda dengan bentuk geometri persegi dan dekorasi klasik sederhana pada fasadnya. Langgam ini juga sudah beradaptasi dengan iklim lokal dengan menggunakan atap miring namun dan bukaan yang lebar.

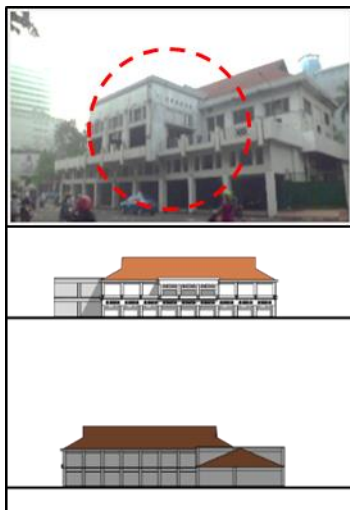
##### *Nieuwe Zakelijkheid*

Pada tahun 1930 mengalami renovasi bentuk dan tampang, karena terjadi kebakaran. Langgam setelah renovasi menyesuaikan dengan masa saat itu yaitu *Nieuwe Zakelijkheid (New Objectivity)*.

Langgam ini adalah transisi dari langgam sebelumnya yaitu *New*

*Indies Style* menuju *International Style*, sehingga ciri yang dimiliki merupakan perpaduan dari keduanya. Ciri langgam *Nieuwe Zakelijkheid* adalah sebagai berikut:

- Bentuk geometri sudut yang kuat seperti persegi/kotak dan persegi panjang.
- Ornamentasi pada fasad sedikit atau tidak sama sekali.
- Mengedepankan ‘fungsi’ atau bersifat fungsional, karena merupakan transisi dari *New Indies Style* menuju *International Style*.
- Penerapan *open-plan layout* pada bagian interior yang ditujukan agar bangunan bisa lebih bersifat fleksibel secara fungsional.



Gambar II.3 4 Ilustrasi *Nieuwe Zakelijkheid*

## Struktur & Konstruksi

Struktur pada bangunan eksisting adalah struktur *rigid frame* dengan konstruksi beton dengan bentang 4-5 m. Dimensi kolom adalah 60x80 cm dan balok 40x60 50 cm. Rangka atap menggunakan konstruksi kayu. Kondisi struktur bangunan masih bagus dan kokoh, namun pada atap sudah tidak layak.



Gambar II.3 5 Struktur Eksisting

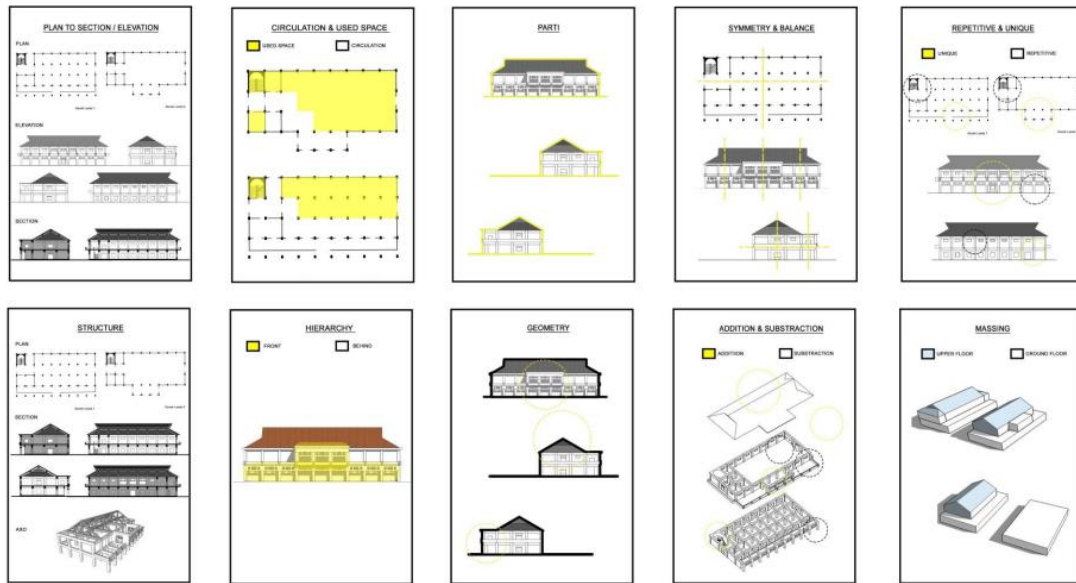
## Material, Warna, dan Tekstur

Material yang digunakan pada eksisting adalah bahan – bahan yang tersedia di lokal seperti kayu, beton, bata, kaca, dan keramik. Warna bangunan cenderung polos / putih yang berasal dari warna cat dinding. Terdapat juga unsur warna merah yang berasal dari atap genteng tanah liat yang berwarna oranye/merah.

## Hal – hal yang Dipertahankan & Diubah untuk Desain

Yang dipertahankan	Yang diubah
Fasad utama & bentuk atap Pola bukaan 	Denah karena kondisi yang tidak layak 

### II.3.4 Analisis Eksisting (F.D.K. Ching)



Gambar II.3 6 Hasil Analisis Eksisting berdasarkan F.D.K. Ching

## Bab III Pendekatan dan Metode Desain

### III.1 Pendekatan Desain

Menurut KBBI, kontekstual berarti berhubungan dengan konteks, sedangkan konteks adalah situasi yang ada hubungannya dengan suatu kejadian. Menurut *Bill Raun*, kontekstual dalam kaitannya dengan arsitektur adalah menekankan bahwa bangunan harus mempunyai kaitan dengan lingkungan atau bangunan yang berada di sekitarnya. Keterkaitan tersebut didapat dari proses menghidupkan kembali sesuatu yang ada dalam eksisting ke bangunan baru.

Ada beberapa cara dalam eksplorasi arsitektur kontekstual sehingga tidak hanya sekedar meniru langgam, di antaranya:

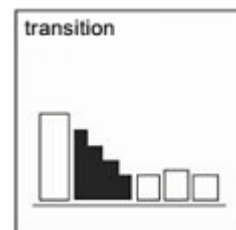
- Mengambil motif – motif desain eksisting seperti motif pada rumah tradisional,
- Menggunakan bentuk – bentuk dasar dan mengaturnya kembali sehingga tampak berbeda,
- Melakukan pencarian bentuk – bentuk baru yang memiliki efek visual sama atau mendekati,

- Mengabstraksikan bentuk – bentuk dasar (asli) eksisting (kontras).
- Pada arsitektur kontekstual hubungan simpatik tidak selalu dihadirkan dengan tampilan harmonis, bisa juga dihadirkan dengan kontras yang ditata atur sedemikian sehingga tetap apik dan berkesinambungan.

### III.2 Metode Desain

#### *Transition*

*Transition* merujuk pada bentukan yang “bergerak” dari eksisting ke ekstensi secara nampak.



Gambar III.2 1  
Metode Transition

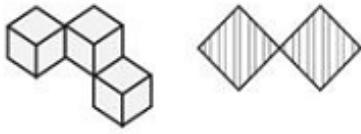
Bentukan ekstensi mengadopsi bentukan eksisting dan ditransformasikan secara perlahan dan dinata secara runtut. Yang berakibat massa eksisting seolah – olah bergerak dan tumbuh menjadi ekstensi.

Secara visual ekstensi terlihat berhubungan dengan ekstensi karena adanya transisi secara fisik.

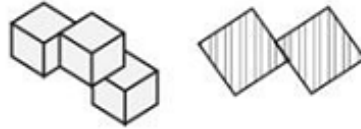


## *Insertion*

edge to edge contact



surface to surface contact



Gambar III.2 2 Ilustrasi Transformasi pada Insertion

Metode desain untuk menggabungkan eksisting dan ekstensi adalah *Insertion*. *Insertion* adalah salah satu strategi dalam merancang ulang sebuah bangunan eksisting. *Insertion* dilakukan dengan menambah massa baru (ekstensi) ke dalam wilayah eksisting dengan “menempelkan” ekstensi ke eksisting. Disebut menempel karena ekstensi hanya menyinggung bagian permukaan atau tepian eksisting.

Ekstensi tidak mengganggu atau merubah bentukan asli dari eksisting.

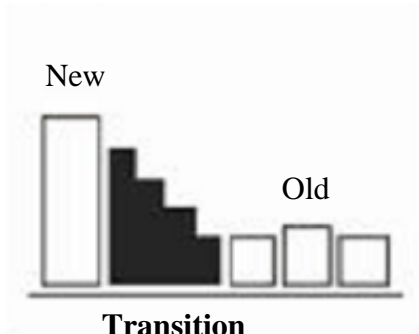
Penambahan massa baru tersebut secara keseluruhan didasarkan dari prinsip desain bangunan eksisting.

Pada metode *insertion*, dilakukan pula penyisipan elemen *new interior* pada eksisting. Hal ini dikarenakan kondisi eksisting yang kurang terawat. Sehingga membutuhkan peremajaan bagian dalam.

## Bab IV Konsep Desain

### IV.1 Eksplorasi Formal

#### *Form Follows Form : Transition*



Gambar IV.1 1 Ilustrasi Konsep Form Follows Form : Transition

Tujuan dari adaptasi bangunan terbengkalai eks-Bioskop Indra adalah agar bangunan bisa berfungsi kembali dengan memperhatikan “kesesuaian” terhadap fungsi dan keadaan sekarang.

Karena tidak tercukupinya kebutuhan ruang oleh eksisting, maka massa baru (ekstensi) harus dibuat untuk bisa menampung aktivitas yang diusulkan.

Penggabungan antara massa lama dan baru haruslah padu dan sesuai. Massa baru tidak boleh mendominasi massa lama, namun massa baru harus bisa membingkai eksisting.

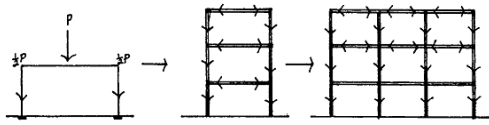
	Membuat alur sirkulasi dan jalan ke basement
	Penempatan massa lantai satu dan area parkir restoran

	Penempatan massa dua dengan volume lebih besar dan coakan pada bridge space
	Pola sama pada lantai 3 namun dengan mengurangi volume pada sayap kanan
	Pola sama juga pada lantai 3-5
	Penghalusan bentuk undakan dengan membuatnya seperti bidang miring
	Penambahan elemen atap sekunder
   	Pewarnaan dan pemberian pola berupa elemen garis vertikal tebal tipis

Tabel IV.1 1 Konsep Desain

## IV.2 Eksplorasi Teknis

### Struktur & Konstruksi

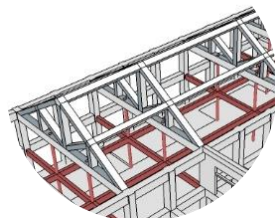


Gambar IV.2 1 Struktur Rigid Frame

Bangunan eksisting memakai struktur *rigid frame* dengan konstruksi beton. Kolom berukuran 60 x 80 cm dengan bentang 4-5 meter. Kondisi struktur masih bagus dan kokoh, namun untuk bangunan bentang lebar 8-10 meter penggunaan konstruksi beton akan memakan ruang untuk struktur beton yang berat.

Maka pada bangunan ekstensi, struktur yang digunakan sama namun konstruksi berbeda yaitu konstruksi baja komposit. Hal ini disesuaikan dengan bangunan tingkat menengah (5 lantai) memikul beban yang lebih berat dengan kebutuhan bentang yang lebar. Hal ini untuk mengurangi kolom pada ruangan agar lebih efisien.

Pada atap eksisting menggunakan konstruksi rangka kayu. Namun



Gambar IV.2 2 Rangka Atap Eksisting

kondisi rangka atap sudah tidak memadai, sehingga perlu untuk diganti dengan teknologi yang lebih mudah dan efisien. Konstruksi atap baja ringan dipilih yang disesuaikan dengan konteks sekarang. Bentuk atap tetap dipertahankan seperti eksisting.

### Warna & Material

Bangunan eksisting memiliki warna yang cenderung apa adanya. seperti warna merah pada atap genteng tanah liat, putih dari cat tembok, coklat dari kusen jendela kayu, dan bening pada bukaan jendela kaca.

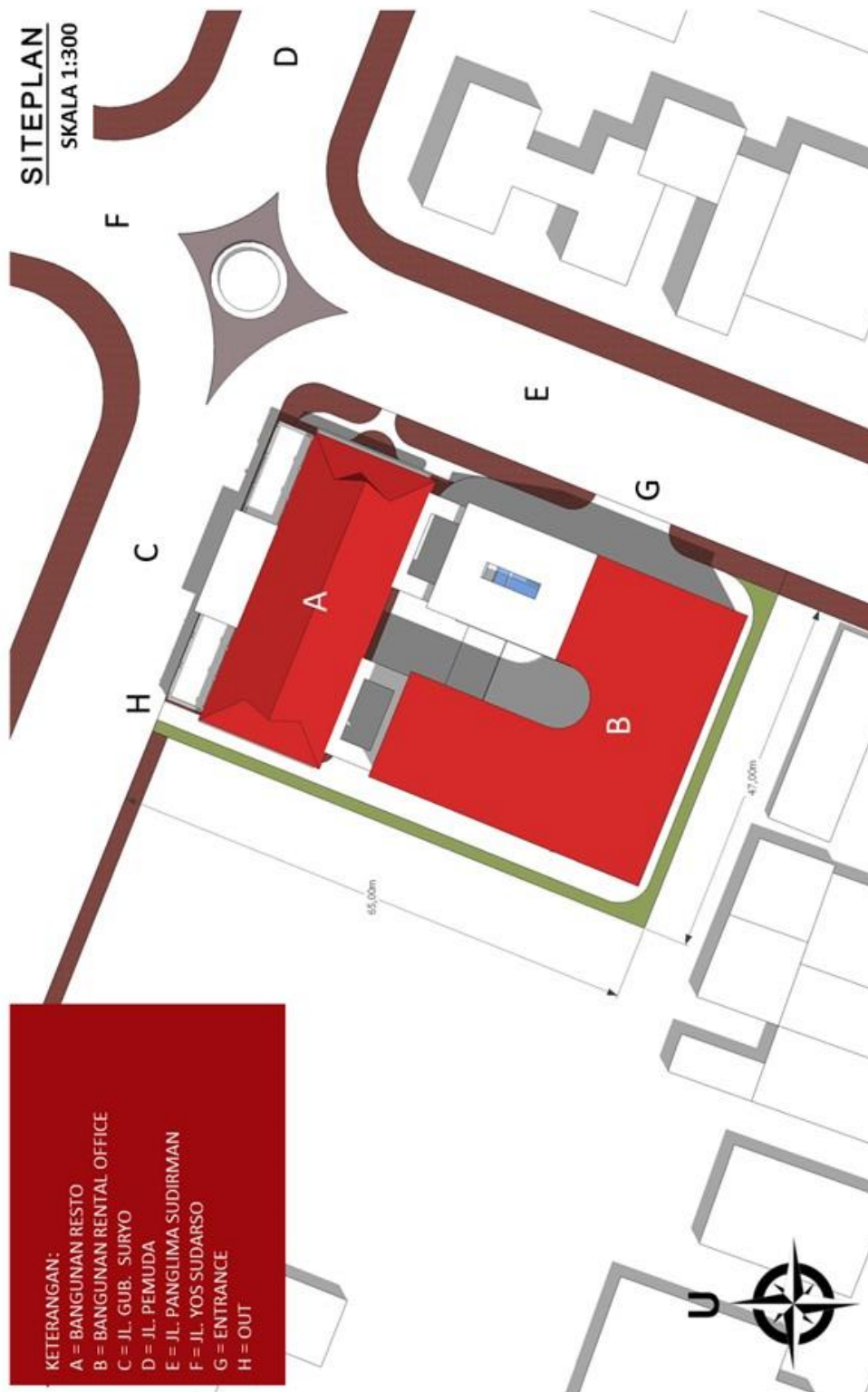


Gambar IV.2 3  
Pick-color Warna dan Tekstur dari Material Eksisting

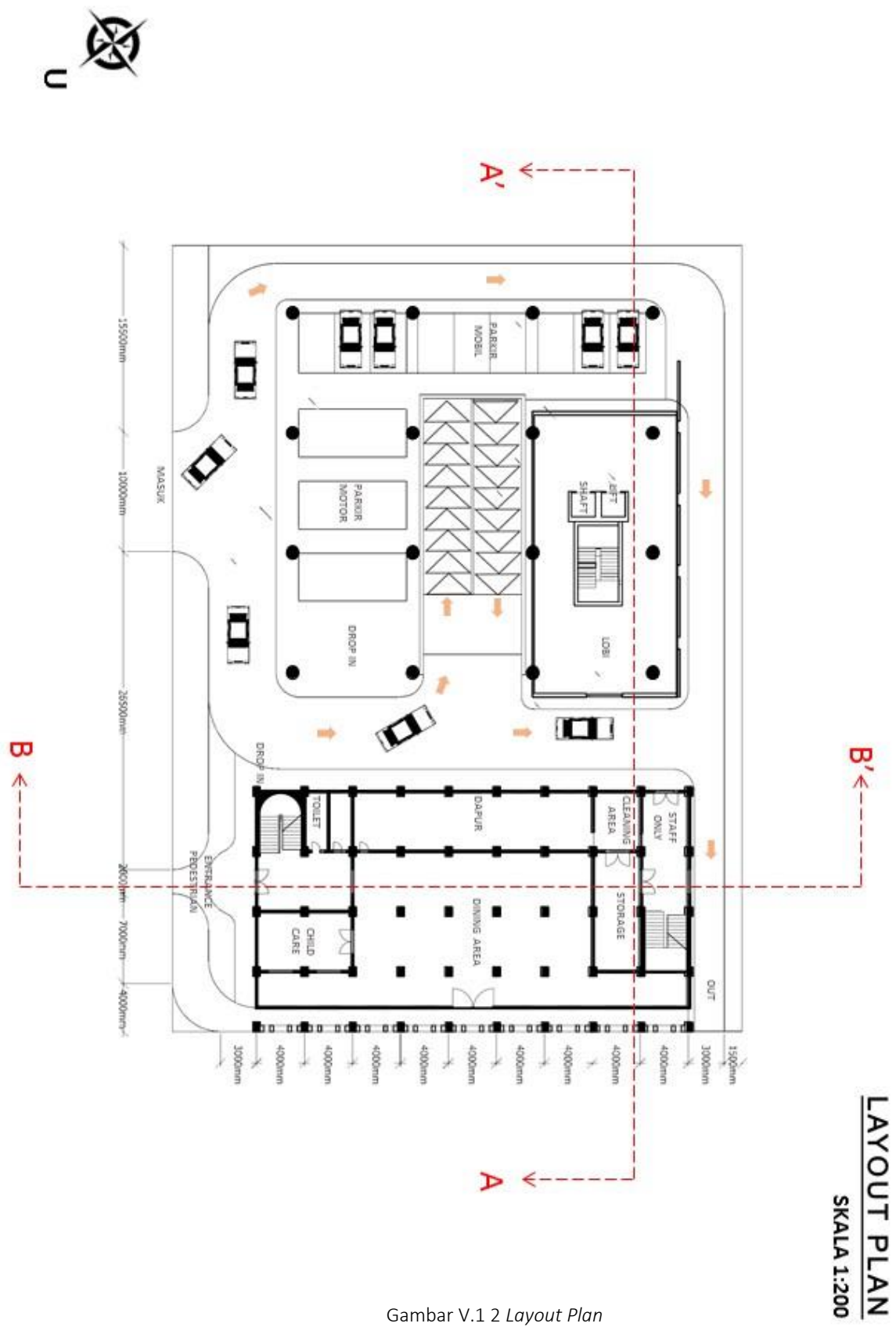
Fungsi lama & baru yang dihadirkan pada bangunan eksisting yaitu kantor sewa dan rumah makan. Maka dari itu akan dihadirkan warna dan tekstur baru pada bangunan, namun konsep sederhana dan *oldies* masih tetap dipertahankan. Maka dari itu warna yang diterapkan akan cenderung mirip dengan eksisting.

## Bab V Desain

### V.1 Eksplorasi Formal



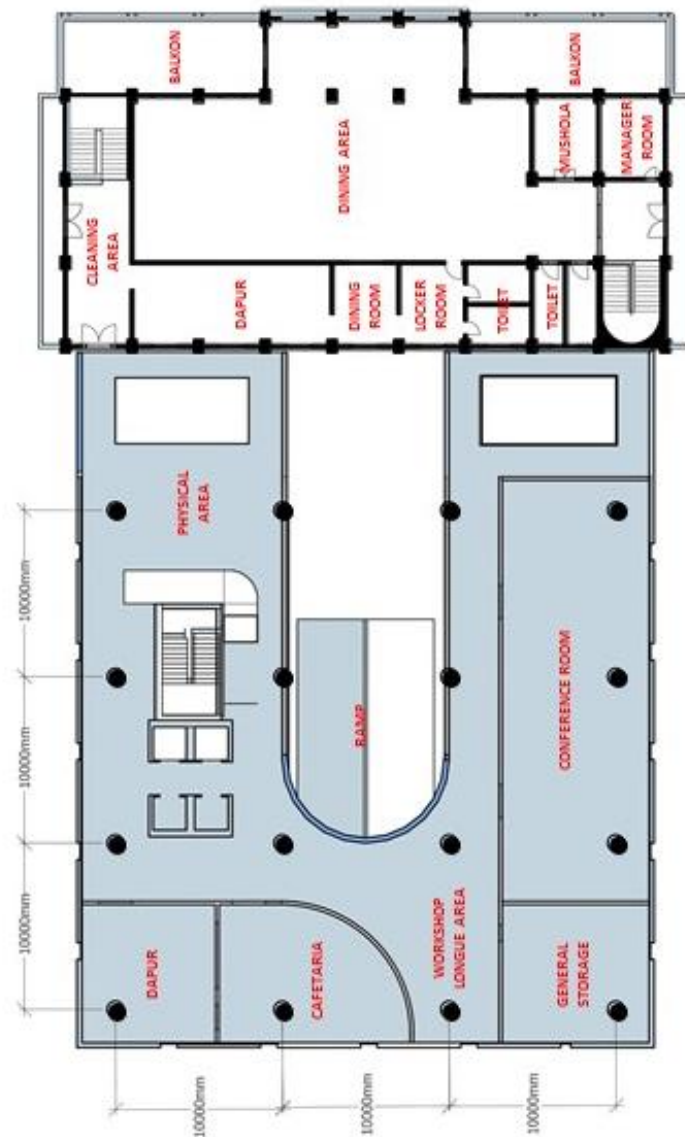
Gambar V.1 1 Siteplan



Gambar V.1 2 Layout Plan

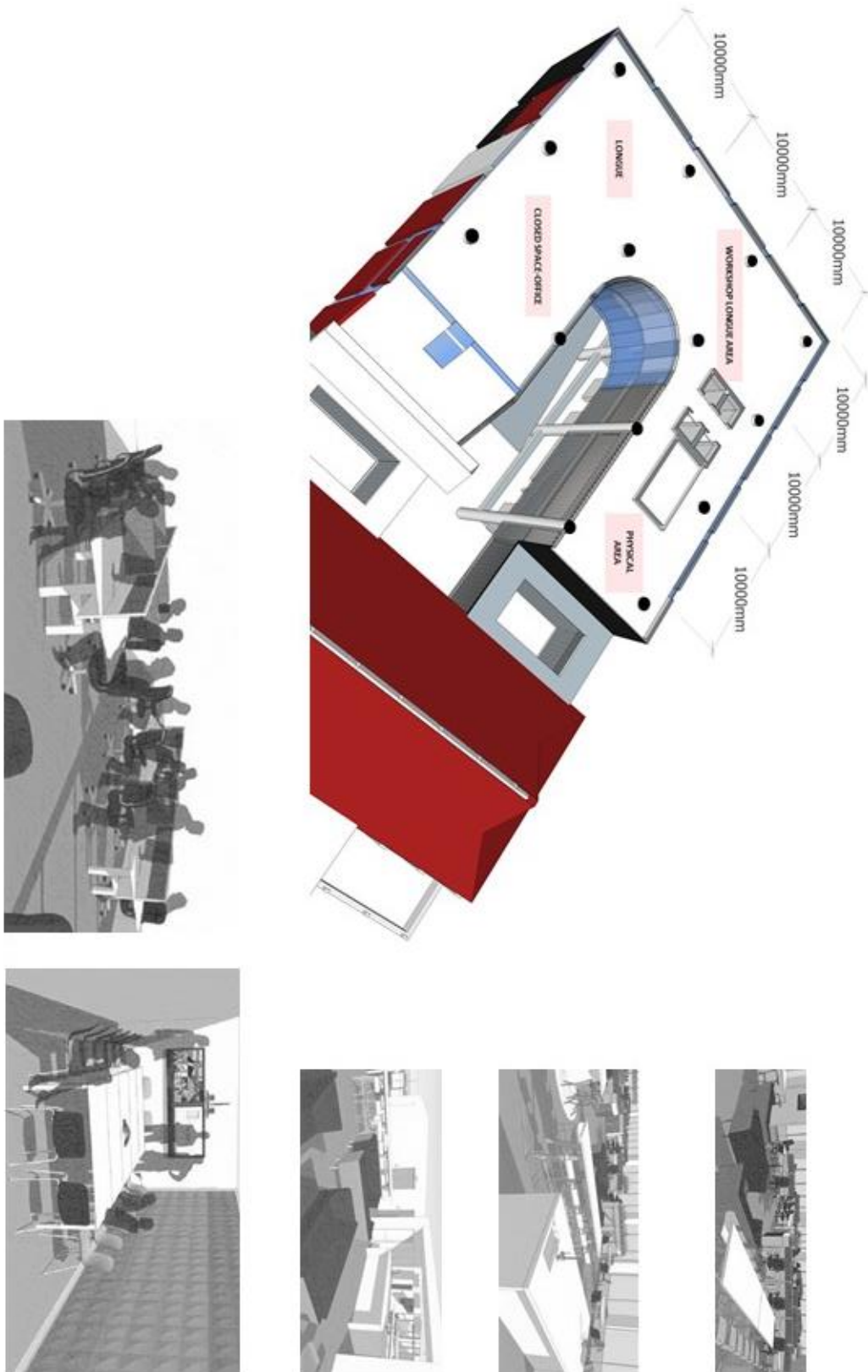
## DENAH LANTAI 2

SKALA 1:200



Gambar V.1 3 Denah Lantai 2

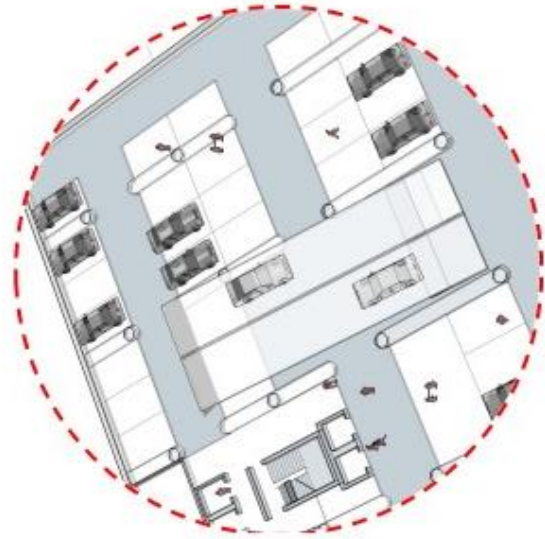
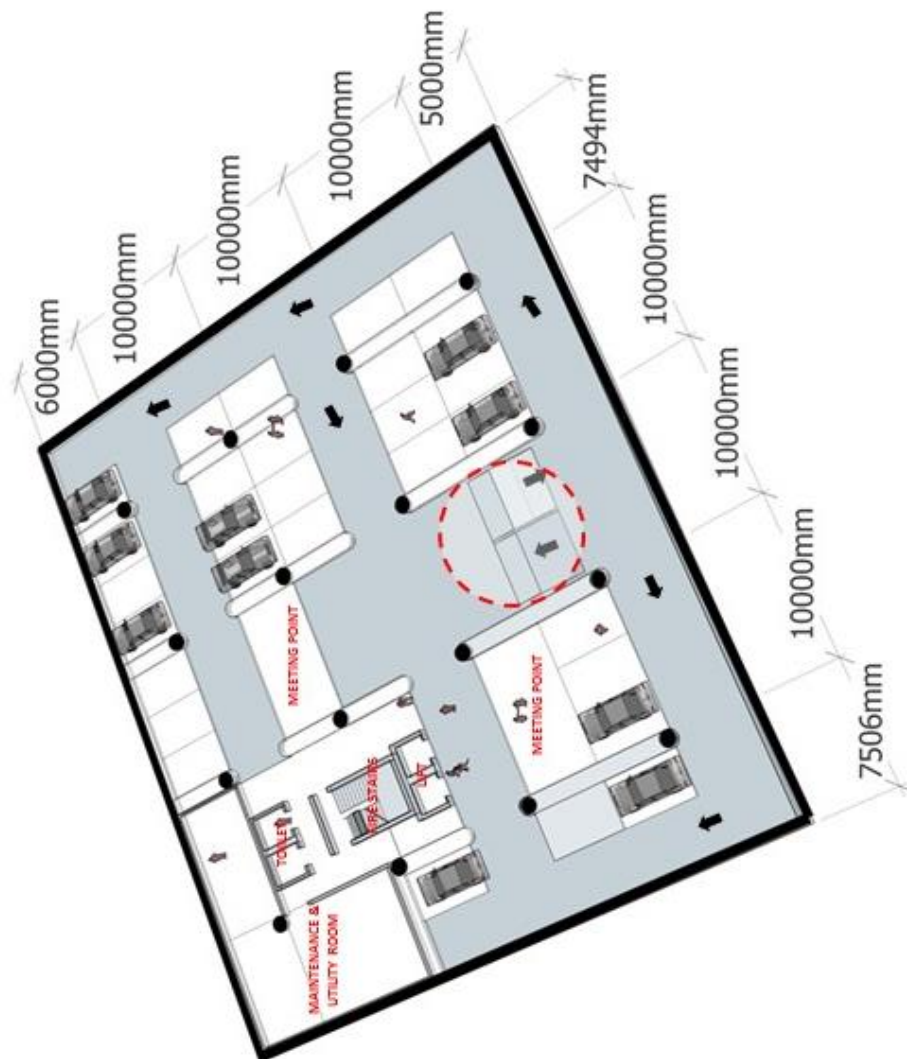
## DENAH LANTAI 3,4,5



Gambar V.1 4 Denah Lantai 3, 4, 5 beserta Interior

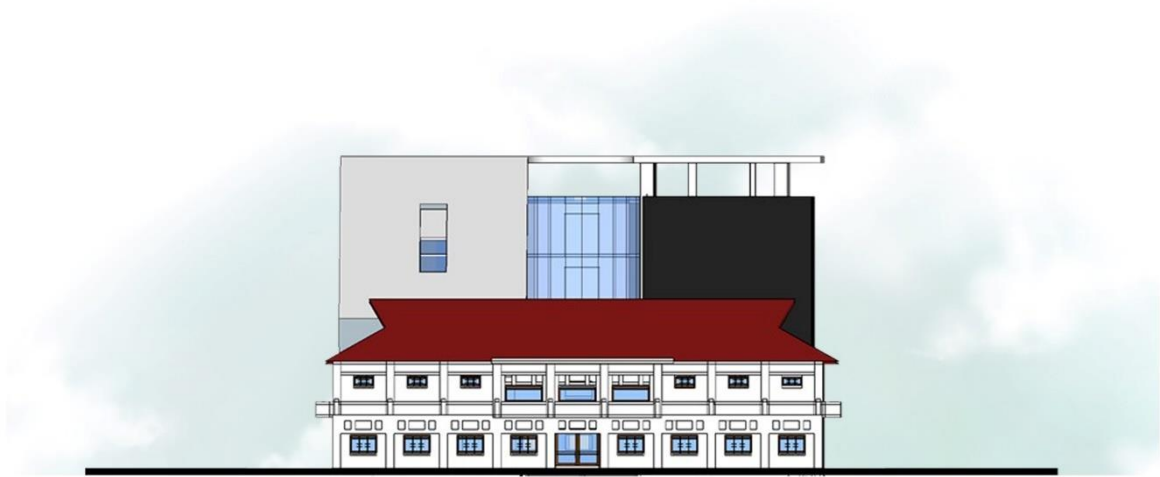


## DENAH BASEMENT

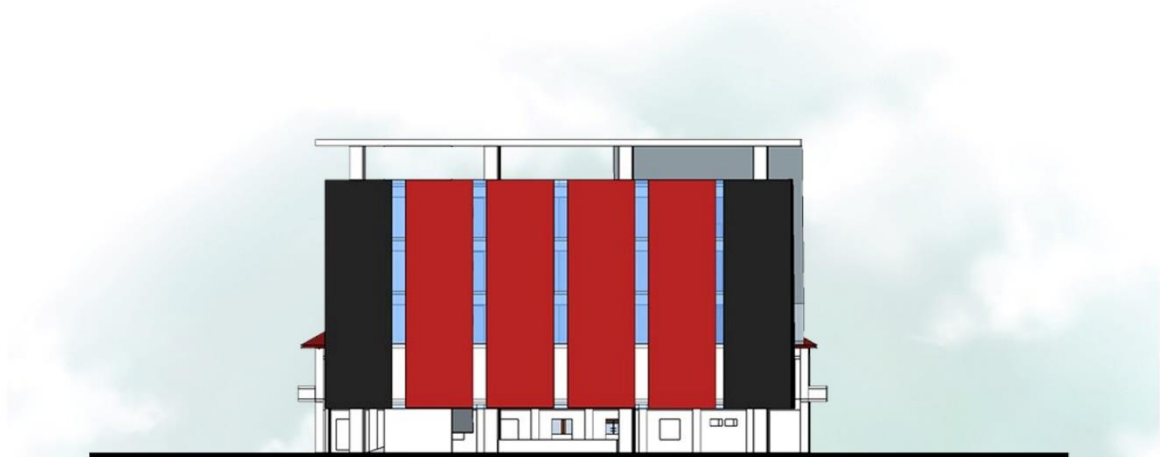


Gambar V.1 5 Denah Lantai *Basement*





Gambar V.1 6 Tampak Timur Laut



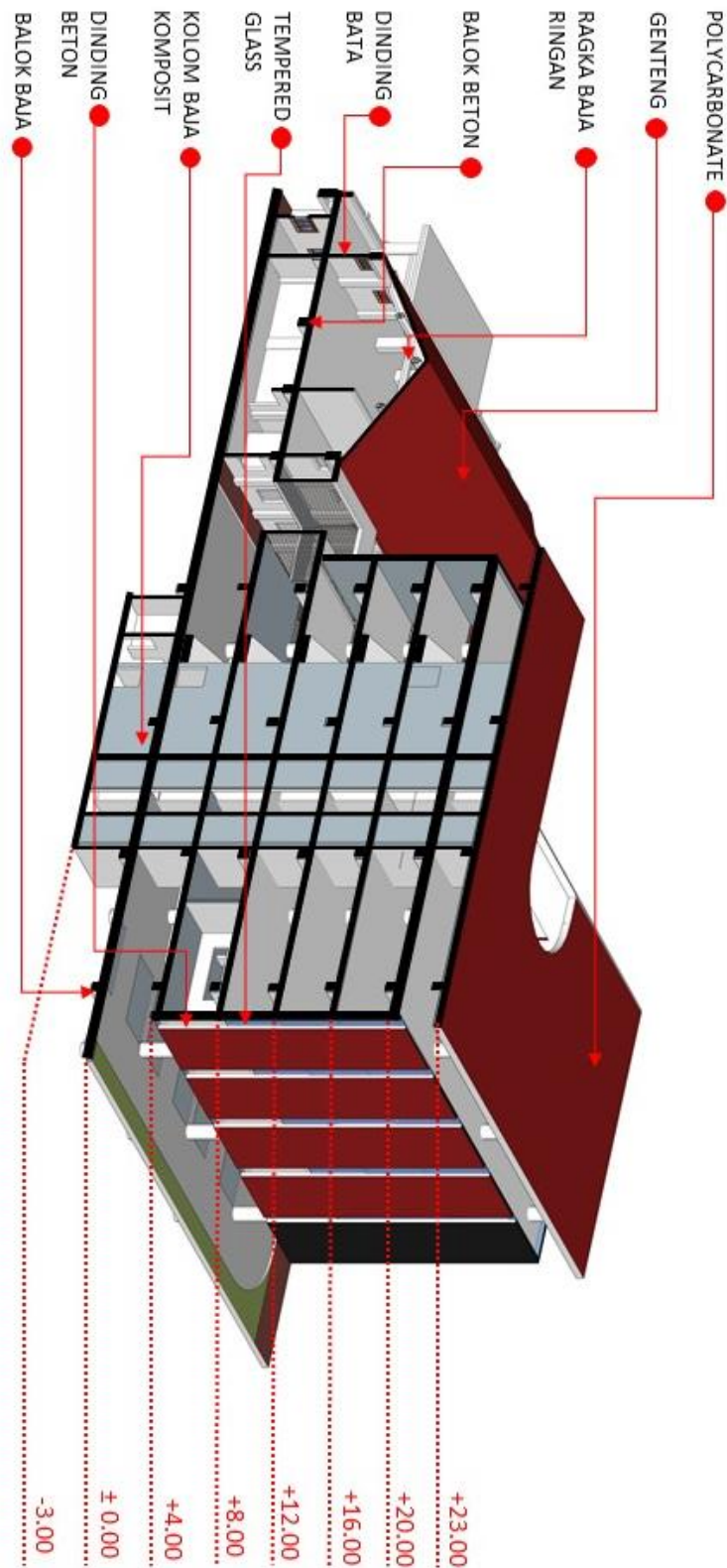
Gambar V.1 7 Tampak Barat Daya



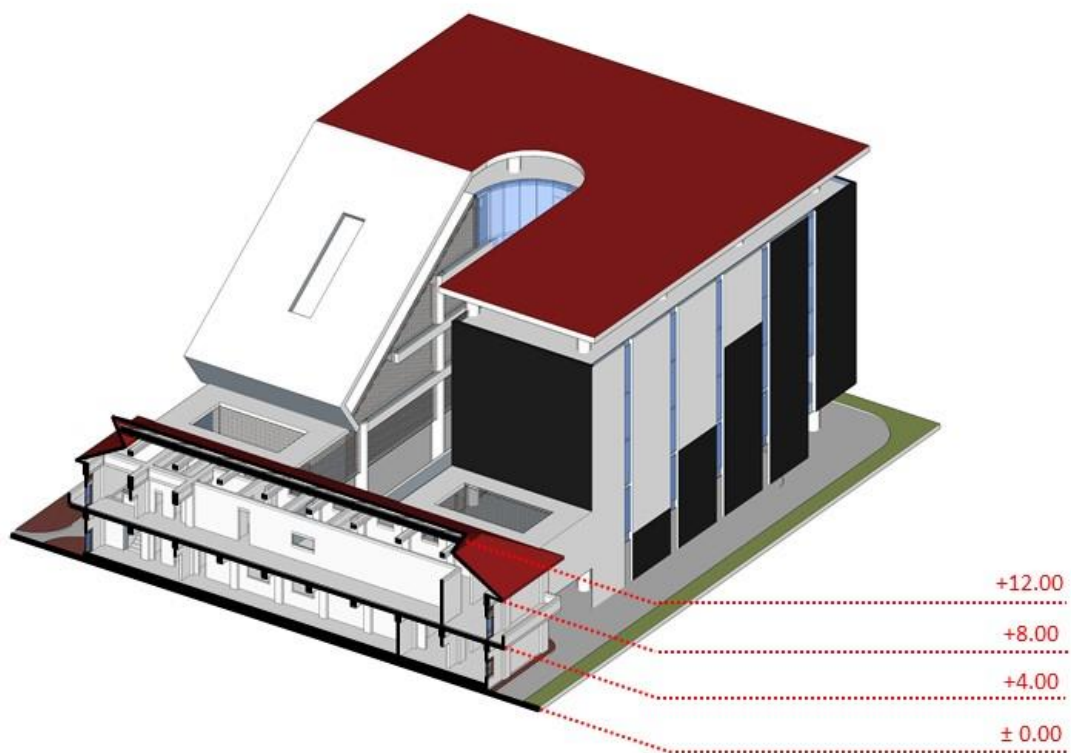
Gambar V.1 8 Tampak Tenggara



Gambar V.1 9 Tampak Barat Laut



Gambar V.1 10 Potongan A-A'



Gambar V.1 11 Potongan B-B'



Gambar V.1 12 Perspektif Mata Burung



Gambar V.1 13 Perspektif Mata Burung





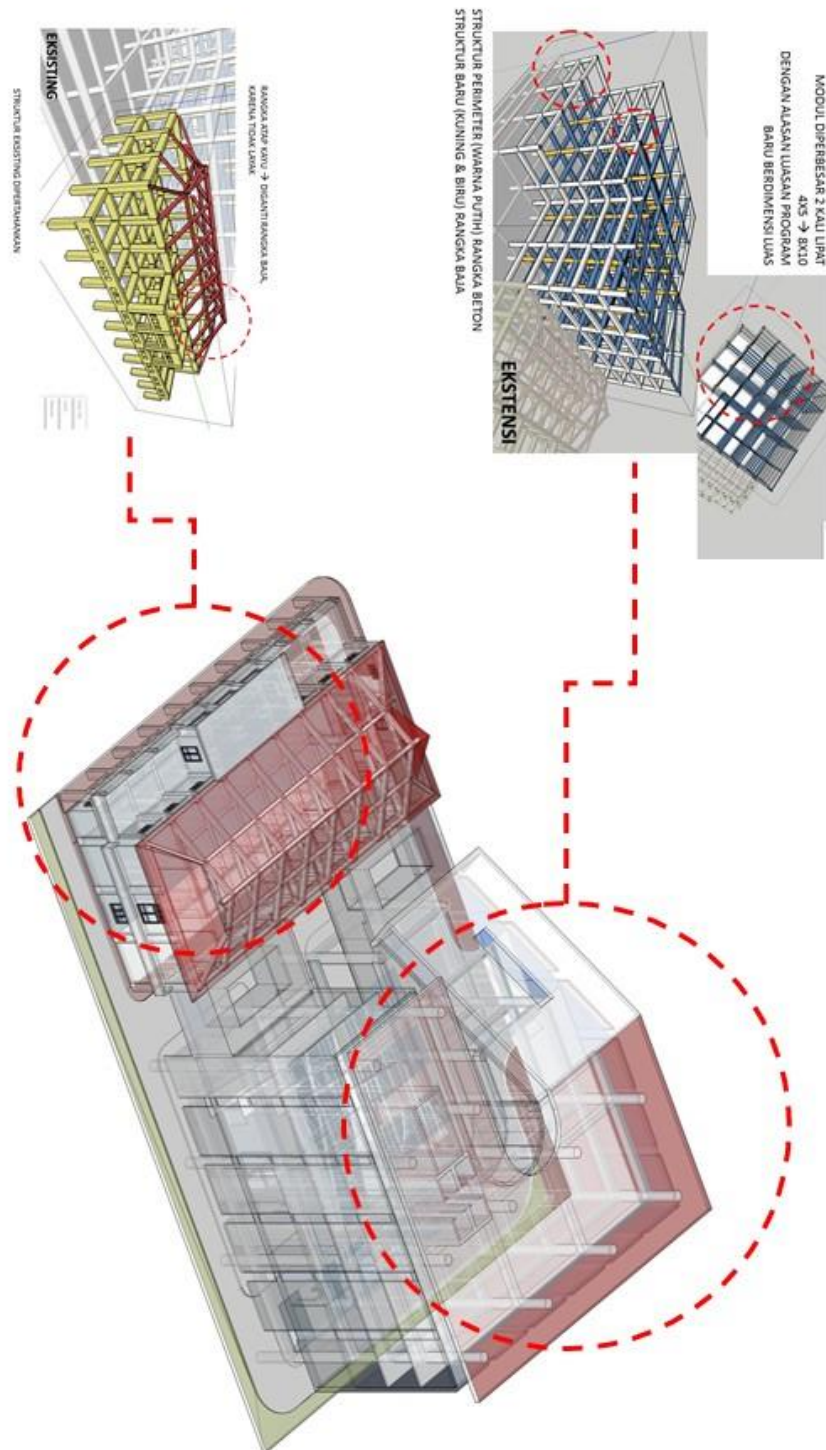
Gambar V.1 14 Interior *Dining Area*



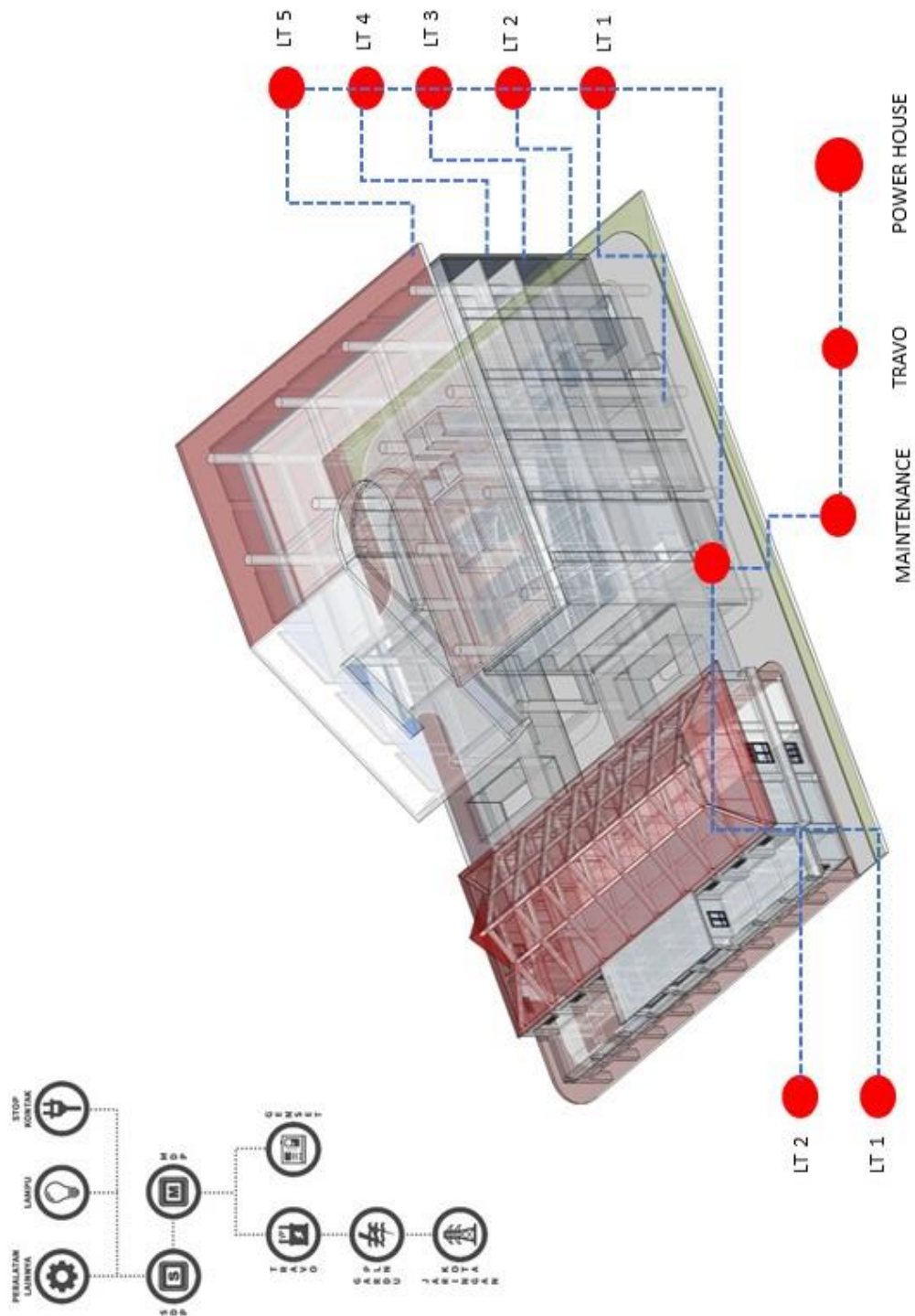
Gambar V.1 15 Interior Workshop Longue Area



## V.2 Eksplorasi Teknis



Gambar V.2 1 Struktur



Gambar V.2 2 Sistem Distribusi Listrik dan Cahaya



## Kesimpulan

- Pada adaptasi bangunan bekas bioskop Indra menjadi fungsi baru yaitu kantor sewa dan restoran sudah sesuai dengan peruntukkan lahan dan luasan yang bisa diakomodir.
- Penyusunan program ruang didasarkan pada daya tampung eksisting. Karena eksisting tidak mampu menampung fungsi utama, maka eksisting berfungsi sebagai fungsi sekunder dan dilakukan ekstensi untuk fungsi utama.
- Ekstensi atau penambahan massa dilakukan akibat dari tidak luasan eksisting yang belum mencukupi untuk fungsi yang diusulkan.
- Perencanaan massa baru atau ekstensi menyesuaikan dengan prinsip desain eksisting dengan tujuan untuk membingkai eksisting, bukan mendominasi.
- Metode *Insertion* dipilih karena konsep desain hanya merancang dengan menempelkan massa baru secara permukaan dan tepian. Bentuk bangunan lama masih bisa ditelusuri karena tidak dilakukan perbuahan pada struktur.
- Konsep *Forms follow forms* bisa juga diartikan sebagai selaras dalam acuan prinsip. Namun secara visual (selain bentuk) bisa dipisah, massa baru membingkai yang lama.

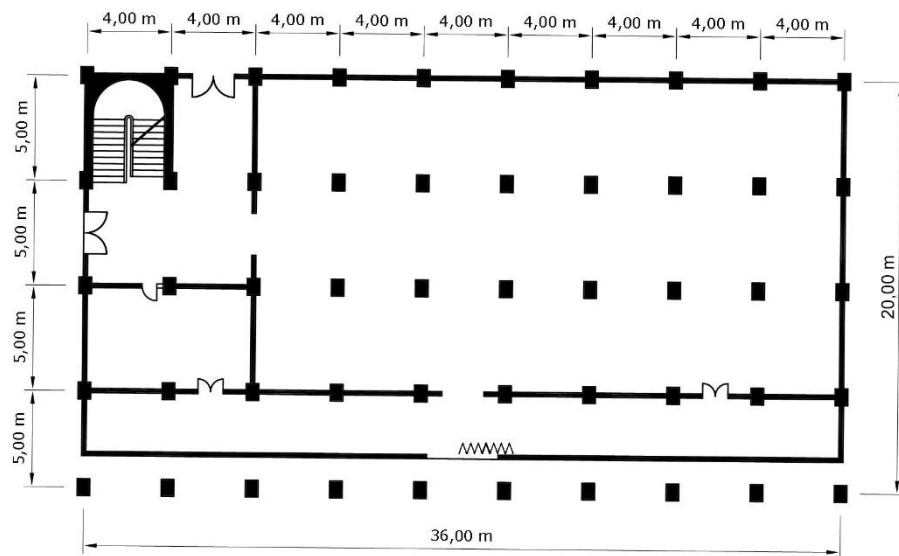
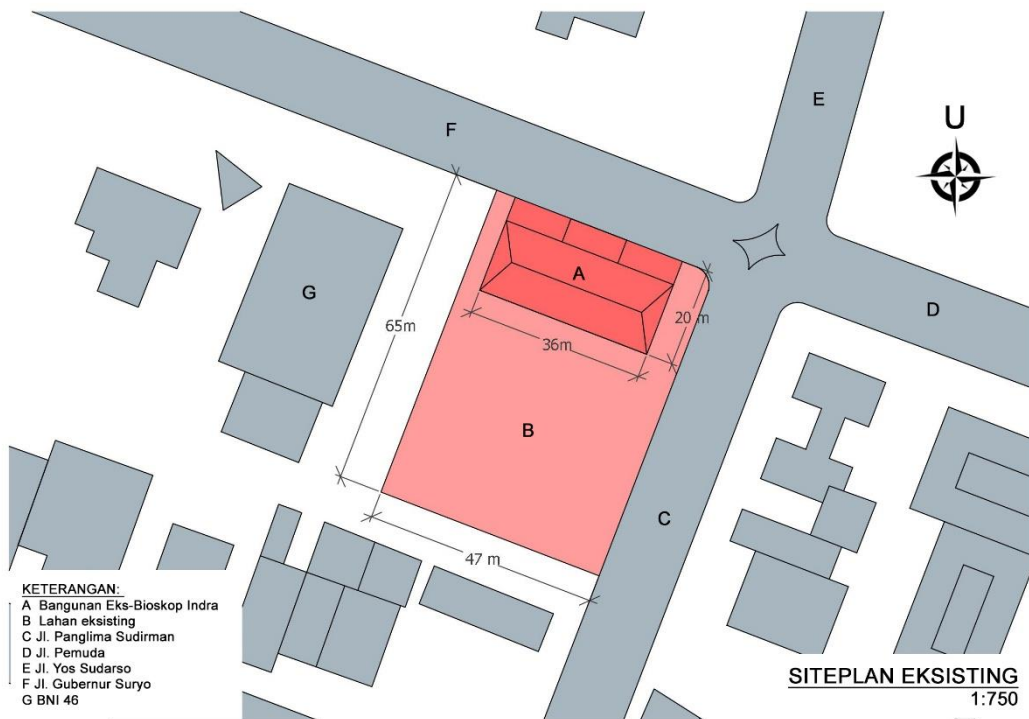
(Lembar sengaja dikosongkan)

## Daftar Pustaka

- [1] Bambang Irawan, P. T. (2013). *Dasar - Dasar Desain* . Jakarta: Griya Kreasi.
- [2] Brooker G., S. S. (2004). *Rereadings SS Interior Architecture and The Design Principles of Remodelling Exixting Buildings*. London: RIBA Enterprise Ltd.
- [3] Ching, F. D. (2007). *Arsitektur : Bentuk , Ruang, dan Tataan Edisi Ketiga*. Jakarta : Erlangga.
- [4] *FACADE : Guide to Storefront Design* . (t.thn.). New York : New York City Small Business Services.
- [5] Heinz Frick, L. P. (2007). *Sistem Bentuk Struktur Bangunan : Dasar - Dasar Konstruksi dalam Bangunan*. Yogyakarta: KANISIUS.
- [6] Jormakka, K. (2003). *Basic Design Methods*. Boston: Birkhauser Boston.
- [7] Juriaan van Meel, Y. M. (2010). *Planning Office Spaces: A Pratical Design for Managers and Designers* . New York: Laurence King Publishing .
- [8] Maria Babyak, A. B. (2008). *PARKING ARCH G691 GRADUATE DEGREE PROJECT STUDIO FALL 2008*. Boston: Northeastern University School of Architecture.
- [9] *New Uses for Heritage Places : Guidelines for The Adaptation of Historic Buildings and Sites*. (2008). New South Wales : Heritage Council of New South Wales.
- [10] Parshall, W. M. (2001). *Problem Seeking* . New York: John & Wiley Sohn, Inc. .
- [11] *Perda Kota Surabaya Nomor 5 Tahun 2005 tentang Pelestarian Bangunan dan/atau Lingkungan Cagar Budaya*. (2005). Surabaya: Pemerintah Kota Surabaya.
- [12] *Perwali Nomor 57 Tahun 2015 tentang Pedoman Teknis Pengendalian Pemanfaatan Ruang dalam Rangka Pendirian Bangunan di Kota Surabaya*. (2015). Surabaya: Pemerintah Kota Surabaya.
- [13] Tanggoro, D. (2006). *Utilitas Bangunan*. Jakarta: UI-Press.
- [14] White, E. T. (1983). *Site Analysis*. Florida: Architectural Media.

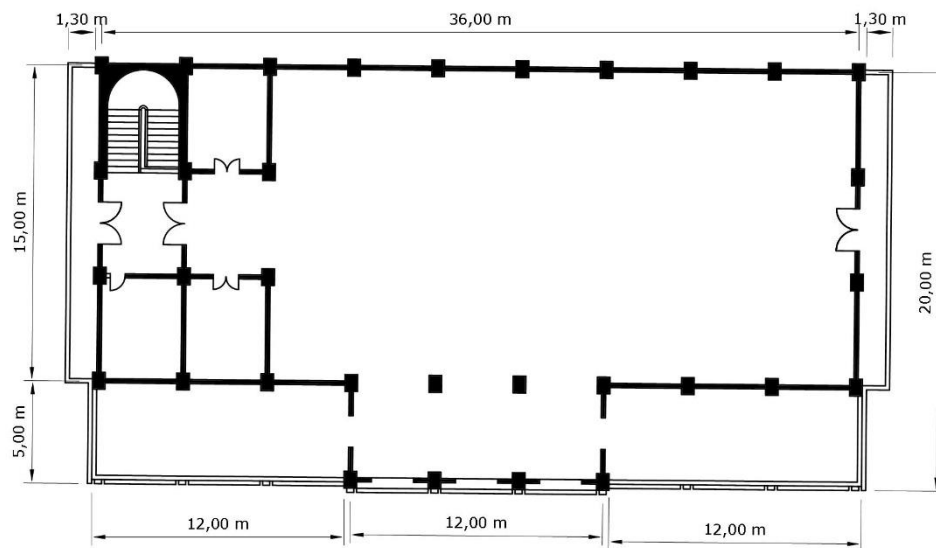
(Lembar sengaja dikosongkan)

## Lampiran





(Lembar sengaja dikosongkan)



**DENAH LANTAI 2 EKSISTING**  
1:200



**TAMPAK DEPAN EKSISTING**  
1:200